PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Thunder Bay

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

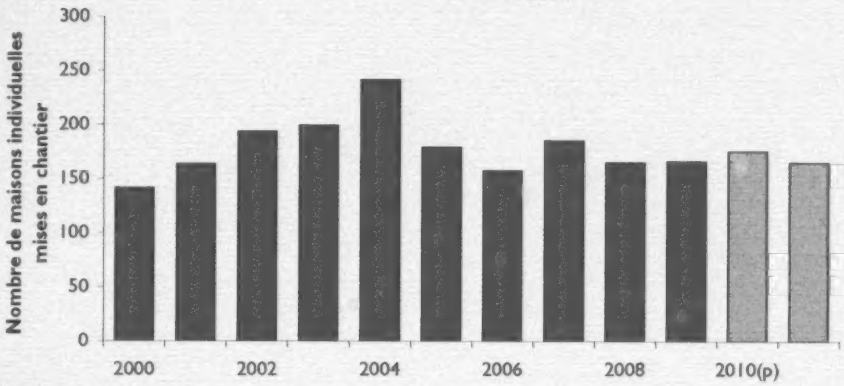
Date de diffusion : printemps 2010

Aperçu du marché

- La vigueur de l'activité observée sur le marché de l'habitation pendant la première moitié de l'année fera croître les ventes de logements existants, qui s'élèveront à 1 550 en 2010. Le ralentissement des ventes et l'augmentation des inscriptions modéreront la croissance des prix.
- Les mises en chantier d'habitations augmenteront de 27 % cette année, puis fléchiront de 10,5 % en 2011 à cause de la diminution de l'abordabilité. La reprise du marché de la revente contribuera à l'accroissement des mises en chantier cette année, les constructeurs réagissant au réveil de la demande.
- Une croissance démographique modeste favorisée par l'augmentation du solde migratoire, conjuguée à l'amélioration du marché du travail et à de bas taux hypothécaires, soutiendra la demande de logements pour propriétaire-occupant tout au long de 2010.

Figure 1

La construction de maisons individuelles continue de s'améliorer à Thunder Bay en 2010



Source : SCHL (prévisions)

[1] Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 23 avril 2010.

Table des matières

1 **Aperçu du marché**

2 **Marché de la revente**
Reprise du marché de la revente

2 **Marché du neuf**
Le segment des maisons individuelles domine encore le marché

3 **Économie**
Les signes d'une période de transition économique se multiplient
Migration
Perspectives concernant les taux hypothécaires

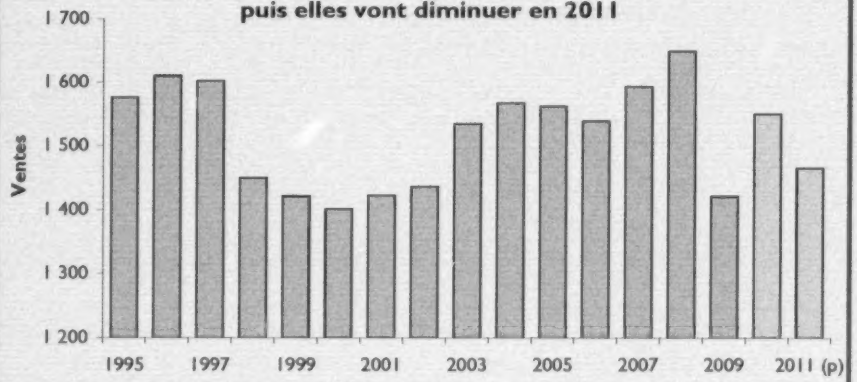
5 **Résumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Figure 2

Les reventes vont remonter cette année à Thunder Bay, puis elles vont diminuer en 2011



Nota : Les données de la chambre immobilière de Thunder Bay sur les ventes se limitent aux districts 1 et 2.
Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL (prévisions)

Marché de la revente

Reprise du marché de la revente

Les ventes sont de 32 % supérieures à ce qu'elles étaient à la même époque en 2009, mais leur cadence va ralentir durant la seconde moitié de 2010 et elles finiront l'année avec un gain de 9 % seulement. Le revenu réel ne progressera pas au même rythme que le revenu requis pour acheter un logement, ce qui fera diminuer l'abordabilité. Par conséquent, les ventes fléchiront d'ici à 2011. Toutefois, le temps chaud connu au printemps et un regain d'optimisme ont assuré le dynamisme du marché de l'existant à Thunder Bay jusqu'à présent cette année. Beaucoup de facteurs ont contribué à faire augmenter les ventes, mais aucun n'a été aussi important que la possibilité d'une hausse des taux d'intérêt. De même, la stagnation de l'emploi n'empêchera pas cette croissance de la demande d'habitations.

On ne s'attend pas à une hausse spectaculaire des nouvelles inscriptions en 2010 ni l'an prochain, et le marché restera tendu. Les baby-boomers de Thunder Bay prennent de l'âge et forment une population plutôt sédentaire, qui, en général, vieillit dans son milieu. Ainsi, les marchés arrivés à maturité, comme celui de Thunder Bay, ont tendance à souffrir d'une pénurie d'inscriptions.

Les habitations vont donc continuer de se vendre plus cher que le prix demandé, de sorte que l'ascension des prix se poursuivra. Cependant, comme les ventes diminueront plus que les inscriptions, le marché sera équilibré. En conséquence, la hausse de 14 % enregistré par le prix moyen au premier trimestre de 2010 cédera la place à des gains plus modestes durant le reste de l'année. Le prix moyen poursuivra sa progression grâce au développement de la demande et à la faiblesse de l'offre. À la fin de l'an prochain, la croissance des prix fléchira, mais elle sera tout de même supérieure à celle de 2010.

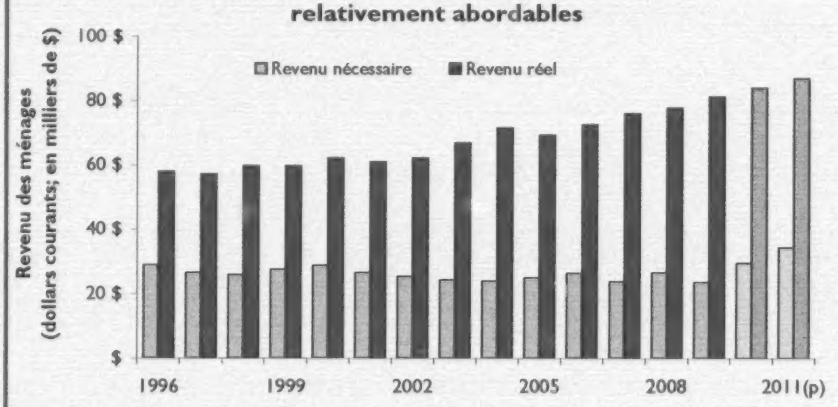
Marché du neuf

Le segment des maisons individuelles domine encore le marché

À Thunder Bay, ce sont habituellement des maisons individuelles qu'on bâtit, et ce sera encore le cas cette année. La construction dans ce segment du marché y demeure très stable. Elle a un peu augmenté de 2008 à 2009. La SCHL prévoit que le nombre des mises en chantier montera à 175 en 2010, puis diminuera en 2011. En

Figure 3

Les habitations de Thunder Bay sont encore relativement abordables



Sources : SCHL, Statistique Canada et ACI

raison de l'abordabilité des logements dans la région, les acheteurs potentiels peuvent faire l'acquisition de plus grandes habitations. L'activité sera calme dans le segment des collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements), comme c'est souvent le cas dans le Nord de l'Ontario.

Le marché de la revente n'est pas le seul à avoir fait montre de dynamisme à Thunder Bay; celui du neuf a été stimulé par l'offre de terrains intéressants devenus disponibles dans la seconde moitié de 2009 et au printemps 2010. Les promoteurs se sont préparés et peuvent maintenant tirer parti de la demande refoulée. Dans les petits marchés comme celui de Thunder Bay, l'accumulation des stocks ne représente pas une préoccupation. Le nombre de maisons individuelles achevées et invendues est en harmonie avec la moyenne sur dix ans.

La multiplication des mises en chantier de maisons individuelles, en particulier dans la catégorie haut de gamme, peut aussi s'expliquer par l'entrée en vigueur prochaine de la taxe de vente harmonisée (TVH), au milieu de 2010. Des ménages, désireux de devancer leur achat en prévision de l'application imminente de cette taxe, ont fait l'acquisition d'un logement plus tôt, dans la deuxième partie de 2009, pour s'assurer de conclure la transaction avant juillet 2010. Certes, le prix moyen des habitations neuves construites à Thunder Bay sera inférieur au seuil à partir duquel la TVH doit s'appliquer, mais celle-ci vise aussi les honoraires d'avocats et d'autres services.

La demande des accédants à la propriété se concentre habituellement sur les habitations meilleur marché ou les logements situés dans des ensembles résidentiels à forte densité. À Thunder Bay, les constructeurs commenceront 54 maisons en rangée et appartements en 2010 et 40 autres en 2011. Ces unités seront en majorité des appartements en copropriété, car les loyers sont bas dans la région et les coûts de construction, élevés.

Après avoir gagné à peine 0,8 % en 2009, l'Indice des prix des logements neufs pour Sudbury-Thunder Bay augmentera de 2,5 % en 2010 et de 3 % en 2011. L'intensification de la demande, conjuguée à la hausse des coûts de construction et des prix de revente, fera en sorte que les habitations neuves se vendront plus cher.

Économie

Les signes d'une période de transition économique se multiplient

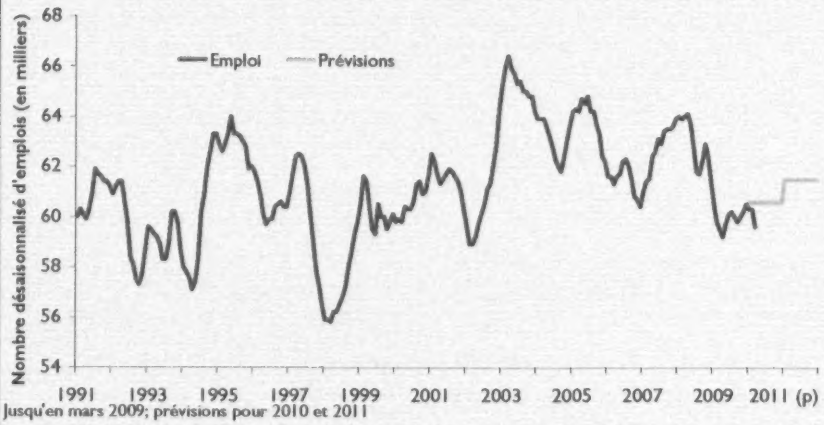
L'emploi a fléchi de 5 % en 2009 à Thunder Bay, mais il devrait demeurer stable pour le reste de la présente année. La SCHL prévoit qu'il progressera de 1,3 % en 2010 et d'environ la même chose en 2011.

Le secteur tertiaire est devenu le pilier de l'économie locale, vu la faiblesse, ces dernières années, de celui des produits forestiers. L'expansion que connaissent actuellement les services gouvernementaux ainsi que ceux de santé et d'éducation est un fait important, et elle se poursuivra, car l'économie de Thunder Bay continue de se diversifier.

L'amélioration de la conjoncture de l'emploi devrait modérer la progression du chômage cette année et l'an prochain, car elle stimulera les dépenses de consommation et multipliera les possibilités d'emploi dans le secteur des services. Le fait que les revenus se sont accrus l'an passé, en dépit de la faiblesse du secteur de la production de biens, montre qu'une part importante des emplois du secteur tertiaire doit assurer des gains supérieurs à la moyenne, ce qui aide à stabiliser le taux de croissance du revenu. Celui-

Figure 4

La croissance de l'emploi s'accélérera à Thunder Bay



Jusqu'en mars 2009; prévisions pour 2010 et 2011
Sources : *Enquête sur la population active* de Statistique Canada et prévisions de la SCHL

ci profitera de cette situation et terminera l'année en hausse de 3,5 %.

La reprise importante que connaissent les secteurs d'activité traditionnels aide à susciter l'optimisme dans la collectivité. L'économie mondiale amorçant une modeste progression, le secteur des produits forestiers commence à donner des signes de redressement. Ces dernières années, la Chine a accru sa part d'importations dans ce secteur et elle devrait continuer d'offrir à cette industrie un soutien constant.

Il y a en outre d'importants faits nouveaux dans le secteur de la pâte à papier, qui augurent bien pour certaines usines du Nord-Ouest ontarien, notamment pour celles de Thunder Bay. La vigueur de l'emploi à l'usine de fabrication de wagons ferroviaires de Bombardier a aussi contribué à la reprise observée. Du côté des mines, l'exploration se poursuivra dans la région, étant donné que l'or vaut plus de mille dollars l'once et que les prix des autres métaux et ressources minérales montrent de la fermeté.

Thunder Bay a enregistré en 2009 son plus grand nombre de faillites depuis 1987; celles-ci se sont élevées à plus du double de leur total de 2002, qui était à l'époque le plus gros depuis 1987. Le secteur tertiaire continuant de se renforcer dans la région, avec celui du savoir, on peut s'attendre à voir le rythme des faillites ralentir.

Migration

La population de la RMR de Thunder Bay restera stable cette année et connaîtra un accroissement modéré l'an prochain. Une plus forte croissance du revenu, combinée avec le redressement du marché de l'emploi, en particulier dans le secteur des services, fera en sorte que les habitants resteront dans la région et attirera plus de migrants dans la région. L'écart de prix observé sur le marché de l'habitation de Thunder Bay constituera un autre important facteur qui contribuera à favoriser la migration.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

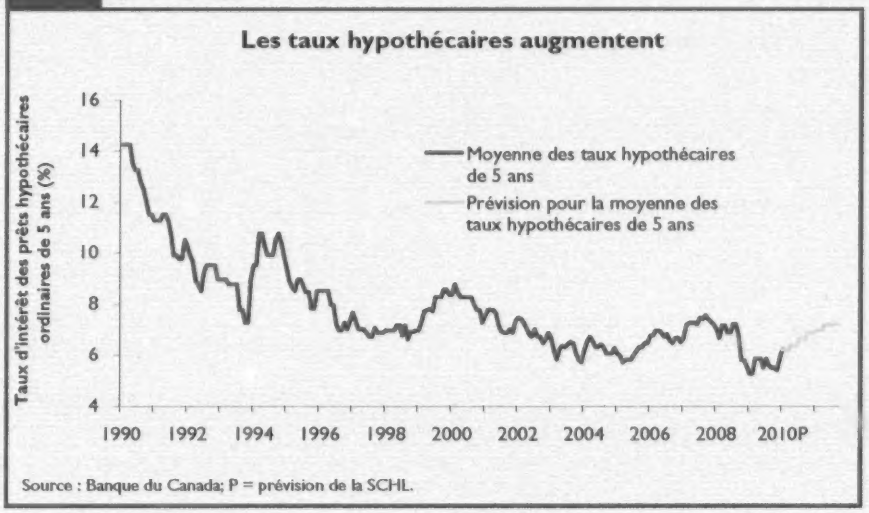
La Banque du Canada a abaissé son taux cible du financement à un jour au cours des premiers mois de 2009. Alors qu'il s'élevait à 1,50 % au début de 2009, ce taux n'est plus aujourd'hui que de 0,25 %. Nous nous attendons à ce que les taux d'intérêt à court terme entament leur ascension durant la seconde moitié de 2010.

Vu que le taux du financement à un jour s'accroîtra sans doute dans les mois à venir, les taux hypothécaires ont commencé à augmenter. Selon le scénario de base de la SCHL, les taux hypothécaires affichés remonteront graduellement, mais lentement, en 2010 : le taux affiché des prêts de un an devrait osciller entre 3,6 et 4,8 % et celui des prêts de trois ans et de cinq ans, entre 4,2 et 6,7 %. En 2011, les taux affichés devraient se situer dans des fourchettes allant de 5,0 à 6,0 % pour les prêts de un an et de 5,6 à 7,2 % pour les prêts de trois ans et de cinq ans.

Il n'est toutefois pas exclu que les taux progressent plus vite, si la reprise économique était plus rapide que ce à quoi l'on peut s'attendre à l'heure actuelle. La progression des taux pourrait au contraire être plus faible si l'expansion de l'économie devait être plus limitée.

Figure 5

Les taux hypothécaires augmentent



Source : Banque du Canada; P = prévision de la SCHL.

Résumé des prévisions RMR de Thunder Bay Printemps 2010	2007	2008	2009	2010p	Var. en %	2011p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	1 593	1 649	1 423	1 550	8,9	1 465	-5,5
Inscriptions nouvelles MLS®	2 631	2 839	3 193	3 129	-2,0	3 160	1,0
Prix moyens MLS® ($)	129 734	139 301	145 074	153 800	6,0	160 000	4,0
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	185	165	166	175	5,4	165	-5,7
Logements collectifs	64	2	14	54	**	40	-25,9
Jumelés	8	2	6	10	66,7	10	0,0
Maisons en rangée	24	0	4	0	n/a	0	n/a
Appartements	32	0	4	44	n/a	30	-31,8
Tous types de logement confondus	249	167	180	229	27,2	205	-10,5
Prix moyen ($)							
Logements individuels	239 933	244 158	270 513	280 000	3,5	293 000	4,6
Prix médian ($)							
Logements individuels	230 000	245 000	274 900	280 000	1,9	288 000	2,9
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	4,3	5,5	0,7	2,5	-	3,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	3,8	2,2	2,3	3	0,3	2,6	0,0
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	696	709	742	760	2,4	780	2,6
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,30	6,90	4,02	4,23	0,21	5,56	1,34
Taux hypothécaires à 5 ans	6,70	7,10	5,63	6,20	0,57	7,06	0,86
Nombre annuel d'emplois	63 000	63 000	59 800	60 600	1,3	61 500	1,5
Croissance de l'emploi (%)	2,3	0,0	-5,0	0,0	1,3	0,0	1,5
Taux de chômage (%)	6,7	5,8	8,4	8,0	-	7,7	-
Migration nette [1]	-411	-18	-100	100	-	150	50,0

Service inter-agences® (MLS®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).

NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

[1] Les données de 2009 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2010 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif *Maintenant publié deux fois l'an!*
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées - Tableaux supplémentaires, régions

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65722_2010_B01